m2

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** - AÑO 2 - Nº 77
SABADO 22 DE JULIO DE 2000



DANIEL JAVA

EL OJO
PARA ELEGIR

Buscar una nueva vivienda suele ser una actividad estresante. La zona a elegir, las características de la propiedad, las dimensiones necesarias y los detalles componen un menú que impresiona al más audaz. Sin embargo, una buena guía de los elementos en los cuales fijar la atención puede ser útil para hacer más eficiente la elección. Las posibilidades que ofrece la ciudad de Buenos Aires y los aspectos que merecen mayor atención, en un informe especial de **m2**.

Lograr el resultado eficiente, cuando de elegir vivienda se trata, debe lograrse con el menor estrés posible. La ciudad de Buenos Aires ofrece un enorme abanico de posibilidades, desde el centro a los barrios periféricos. Incluso los lugares que no aparecen como obvios en una primera búsqueda pueden ofrecer soluciones y un hábitat muy deseable.

CONSEJOS UTILES A LA HORA DE ELEGIR

BUENOS AI
UN MUNDO POR

Rafael Yohai

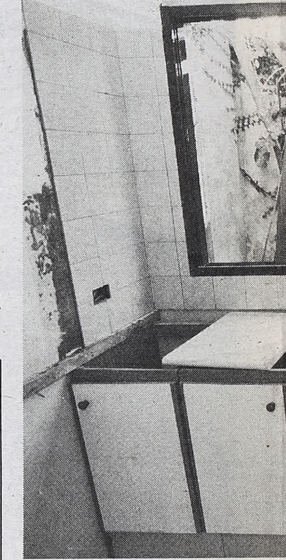
m² Por Sara Borthagaray y Matilde Cohen *

La búsqueda de una propiedad es un tema en sí mismo, que independientemente del apoyo profesional que puede brindar un asesor inmobiliario o un arquitecto, un psicoanalista o un sociólogo, es susceptible de ser encuadrada para obtener un resultado eficiente y con el menor estrés posible. Los cambios provocan movilizaciones muy profundas que no son siempre específicas del tema inmobiliario en sí. Las dificultades del mundo actual en relación con la inestabilidad laboral y financiera no colaboran para simplificar la búsqueda.

La ciudad de Buenos Aires ofrece un enorme abanico de posibilidades. Por supuesto, el tema económico es siempre un factor determinante a tomar en cuenta y marca uno de los ejes de la búsqueda. Es necesario aclarar que esos ejes abarcan una gran cantidad de aspectos de diferentes órdenes: la posibilidad de obtener resultados interesantes está en la habilidad y soltura como se manejan.

Por sus características, Buenos Aires es una ciudad que permite vivir en zonas céntricas así como en los barrios, sin que se hayan creado situaciones similares a otras metrópolis, donde las ciudades se han desplazado y disociado de zonas centrales que han ido sufriendo un profundo deterioro. Barrios centrales y pericentrales han mantenido su atractivo residencial dentro de tejidos bien provistos de plazas y monumentos. La seguridad –más bien, la inseguridad– es un tema establecido hoy por hoy y afecta de distintas maneras, más allá de la situación geográfica, urbana y suburbana.

A la hora de buscar nueva vivienda no es conveniente autolimitarse, ni excluir la posibilidad de explorar lugares de la ciudad que no aparecen como obvios, pero que pueden ofrecer un hábitat muy deseable, por uno u otro motivo. Por supuesto, lo primero a pasar en limpio son nuestras aspiraciones, que van de la mano con las posibilidades en un juego dinámico e interactivo: casa o departamento, nuevo o antiguo, con o



LOS DETALLE

UNA M

Qué es lo que hay que mirar antes de comprar o alquilar una propiedad:

1. **Planta de distribución:** analizar el funcionamiento de la planta para ver si se adapta a nuestros requerimientos. A veces, pequeñas modificaciones producen grandes cambios.
2. **Carpinterías exteriores:** en propiedades que tienen algunos años, suelen estar algo deterioradas. Si son de hierro, pueden estar oxidadas o picadas. Además, hay que verificar cómo se desplazan si son corredizas, muchas veces hay que cambiarles los rodamientos. Las carpinterías de madera en general se arreglan de manera más sencilla, y hasta a veces es sólo cuestión de pintura. Actualmente se utilizan mucho las de aluminio, que tienen un mantenimiento simple.
3. **Estado general de baños y cocinas:** si existe la necesidad o el deseo de renovarlos, hay que analizar qué se puede rescatar de lo existente y evaluar el costo de los cambios. En el caso de decidirse a realizarlo, hay que tener en cuenta que en propiedades de más de veinte años es conveniente también renovar todas las cañerías de agua.
4. **Pisos:** si son de madera, se puede pensar en pulir y plastificar. El





ALQUILO LOCAL
Villa Devoto
en la mejor esquina comercial
Lope de Vega y Pedro Morán
6x15 - Entrepiso - Sótano - Espacio aéreo propio
Ana Muñiz Propiedades
4432-0111 / 6206



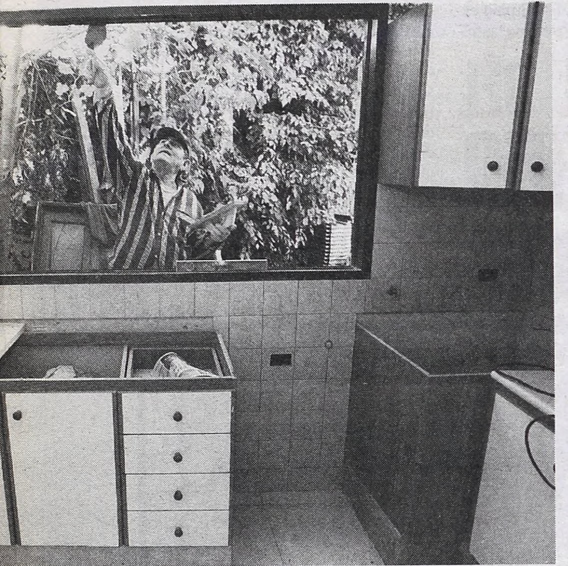
R UNA VIVIENDA

RES DESCUBRIR

sin infraestructura, centro o barrio, con los grandes matices que una ciudad extendida como Buenos Aires ofrece. Por citar algunos ejemplos sólo a modo de referencia, hay buenos departamentos en las avenidas Belgrano, Córdoba, Entre Ríos, Callao, continuando sobre las laterales; Parque Lezama, Caballito, Congreso, etc. Hay buenas casas y de mucho carácter en barrios como Villa Urquiza, Almagro, Colegiales, Villa Ortúzar, Chacarita, Núñez, Flores, Devoto y así muchas otras ubicaciones.

La especialización residencial de Barrio Norte, Palermo y Belgrano no fue siempre así. La sociedad argentina fue más abierta en otros momentos y con mayor movilidad social. El país tuvo una clase media extendida y fuerte que lo marcó, y también marcó la arquitectura que respondía a sus necesidades. Esta situación tiene sus huellas arquitectónicas en las casas individuales y en departamentos de una rara calidad en ubicaciones muy variadas, testigos de una época en que la competencia entre los barrios estaba en su apogeo. Hoy se aprecia un renacer de esa tendencia a partir de una revalorización de los distintos barrios.

Gonzalo Martínez



Lo que hay que saber

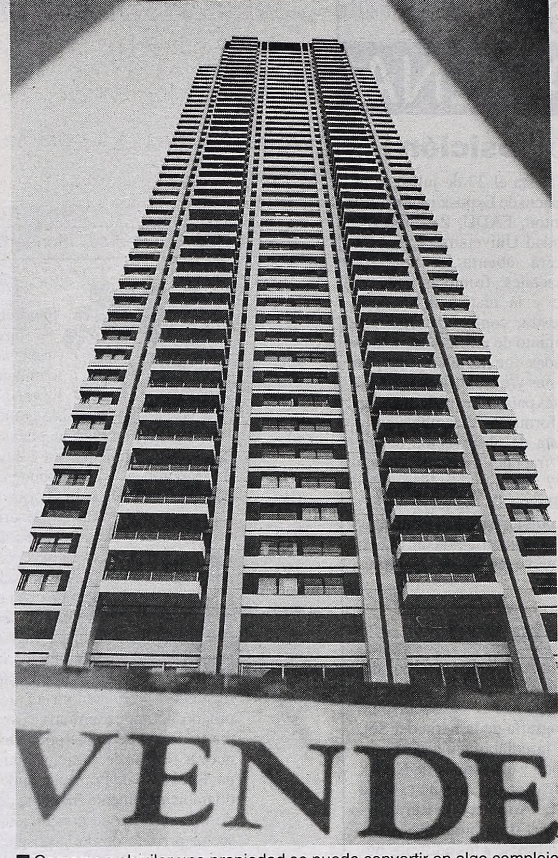
Comprar o alquilar una propiedad se puede convertir en algo muy complejo ante la variedad de oferta que Buenos Aires presenta. El primer paso es definir la zona, la tipología de vivienda, la cantidad de dormitorios, cuánto es lo que se quiere invertir, etc. Las inmobiliarias ofrecen una amplia gama dentro de los parámetros preestablecidos, pero la realidad es que a veces hay un gran trecho entre lo que se publica y nuestras expectativas.

Es importante saber **"mirar"** una propiedad. A veces, los que parecen defectos o inconvenientes se minimizan ante la presencia de importantes virtudes. La buena iluminación natural y el asoleamiento son beneficios indiscutibles, pero también es cierto que hay muchos otros factores, como ubicación geográfica, distribución de la planta, estado general de la construcción, calidad de los materiales, el precio, etc., que también entran a tallar y se toman en cuenta a la hora del balance final.

Tiene que darse al mismo tiempo una suerte de "flechazo" entre uno y el departamento o casa, que nos haga sentir que es el lugar donde queremos vivir. Si la propiedad reúne las condiciones fijadas, se puede pensar en entrar a vivir sólo pintándola, y dejar para otra etapa los arreglos más costosos, como baños y cocina. El asesoramiento de un profesional puede ahorrar muchos dolores de cabeza, sobre todo a la hora de planificar y evaluar posibles modificaciones inmediatas y futuras.

** Arquitectas.*

Alejandro Amdan



■ Comprar o alquilar una propiedad se puede convertir en algo complejo

ES A TENER EN CUENTA ANTES DE TOMAR UNA DECISION

IRADA TECNICA AL COMPRAR

pulido a máquina puede hundir los machimbres si el piso es muy antiguo, y es necesario tenerlo en cuenta. Los pisos flotantes (de madera) y los alfombrados ofrecen soluciones alternativas correctas.

5. Placards: hay que mirar y medir cuidadosamente los interiores. Los placards pueden ser tramposos con las puertas cerradas. Si son poco profundos, las perchas entran con dificultad.

6. Agua caliente y calefacción: ver cuál es el sistema instalado y en qué condiciones se encuentra. No es algo para minimizar. Calefones, termos y estufas necesitan de una instalación y requerimientos particulares que se traducen en un costo importante. Además, según las características particulares de cada vivienda, algunas soluciones pueden no ser factibles.

7. Si es último piso o arriba comienza el retiro de la edificación: hay que mirar bien los techos para detectar cualquier posible filtración de humedad.

8. Pintura: generalmente es lo que siempre hay que hacer. Tiene incidencia en el presupuesto el estado en que se encuentran los cerramientos exteriores (cotizar por separado). En el pedido de precios es conveniente tener alternativas: si la pintura es al agua o al esmalte, los costos son distintos.

Esta lista no agota el tema, es sólo el comienzo.

Llamado a concurso internacional para el Diseño de la Muestra Permanente del Museo de la Shoá

El mismo está dirigido a la selección de un equipo interdisciplinario que formule un diseño argumental y ambiental de la muestra permanente de la Shoá.
Podrán participar equipos constituidos por profesionales del diseño, museología, historia y comunicación, con experiencia en organización museográfica.

Las bases se retiran en Fundación Memoria del Holocausto.
Montevideo 919, de lunes a viernes de 10 a 18 hs.
***Informes a los* tels.: 4811-3588/6144 - Fax: 4811-3537**
e-mail: fumemhol@einstein.com.ar





CAL Y ARENA

Exposición

Hasta el 27 de julio, en el Espacio de Exposiciones Patio Central, FADU, Pabellón III, Ciudad Universitaria, permanecerá abierta la muestra "Fractales: fronteras entre el arte y la matemática". Esta muestra, conformada por un conjunto de gráficas computarizadas, fue llevada a cabo por artistas y/o científicos de diferentes países. La invariancia de las formas ante cambios en la escala de observación define los "fractales", introducidos en 1977 por el matemático polaco Benoit B. Mandelbrot. Estos objetos son los elementos de la Geometría Fractal, que es un nuevo lenguaje para comunicarse.

Fotografía

La Asociación Amigos del Museo Nacional de Bellas Artes organiza el V Concurso de Fotografía de la Feria del Sol, con la colaboración de Fotomundo y el auspicio de Kodak Professional. Este año el tema es "La Arquitectura Rural Argentina". Las fotografías deberán referirse a los edificios públicos, religiosos o privados del ámbito rural y de pequeñas comunidades que no pertenezcan a ciudades o suburbios de las mismas. Los trabajos se pueden remitir por correo o entregarse personalmente en Maipú 671, piso 5º, hasta el 31 de julio, inclusive.

Seminario

La Sociedad Central de Arquitectos realizará en su sede, con la dirección de la Arq. Marta Montero, el seminario "pensar el paisaje". En particular, puede servir para brindar apoyatura teórica a quienes participen en el Concurso Nacional de Anteproyectos para el "Parque en tierras ferroviarias de Caballito". El seminario, que comenzará el 1º de agosto con una duración de 8 clases, contará con el aporte de expertos en paisaje, biología, plástica, gráfica, equipamiento urbano, gestión e historia del tratamiento paisajístico.

EL PAPEL DEL GOBIERNO MUNICIPAL

m² Por Pedro C. Sonderéguer *



Favorecidas por la larga experiencia de vida democrática realizada después de la Segunda Guerra –y, en el caso de España, por su tradicional política municipalista–, muchas ciudades europeas y estadounidenses viven hoy una situación sobre la que conviene reflexionar. Mientras en América latina los servicios y las infraestructuras urbanas han pasado casi sin excepción a manos de grandes empresas transnacionales y los Estados municipales ven condicionada su capacidad de gestión, en las ciudades de Francia, España, Inglaterra, Estados Unidos o Alemania los gobiernos municipales han preservado su función reguladora y orientadora del crecimiento urbano, basándose en cada caso en la propia tradición de gobierno y propiciando nuevas formas de participación ciudadana. Es el caso de Francia, donde un Estado tradicionalmente fuerte ha desarrollado mecanismos de concertación con el sector privado desde la posguerra: esos mecanismos son útiles hoy para encauzar las nuevas modalidades de grandes proyectos públicos-privados. O Inglaterra, donde, en el marco de una tradición liberal que dejaba gran margen a la iniciativa privada, el Estado ha visto acrecentadas sus funciones de organizador e impulsor de proyectos.

El caso de España es quizás el ejemplo más claro de una actuación mixta impulsada y propiciada (y por ese camino en parte conducida) por el Estado: Madrid, Barcelona. En Bilbao, con el proyecto Bilbao Ria 2000, la transformación de la ciudad se da en un escenario de intensa participación local e impulso a grandes proyectos orientadores resueltos por concursos internacionales abiertos. La incorporación al gobierno urbano de técnicas de *management* y comunicación desarrolladas por la empresa privada, el papel de proyectos motorizadores como el Museo Guggenheim (Frank Ghery), el Plan de Abandoibarra (César Pelli) o la ampliación del puerto, realizados en estrecho contacto con los ciudadanos, es un ejemplo de gestión que no rechaza las consecuencias de la economía global, pero despliega una respuesta capaz de orientar el impacto hacia una mejoría de la ciudad.

En cada caso, la búsqueda de consenso y la "estructura conceptual" del plan estratégico se desarrolla recurriendo a las tradiciones políticas y a la sociabilidad locales: aparato estatal y representación política de los ciudadanos electos en Francia; identidades culturales tradicionales en el País Vasco español; tradición liberal en Inglaterra. Cuestiones técnico-urbanísticas y legales, desde luego (con revisión de leyes urbanas antiguas y el establecimiento de nuevos ordenamientos como los "acuerdos urbanos" y "consorcios") pero también –y, quizás, sobre todo– impulso a un proyecto estratégico basado en una imagen urbana deseada, un modelo de ciudad que se postula como realidad a crear: la tarea es ante todo política, y supone un intenso proceso de movilización ciudadana y reflexión histórica.

Quizás por eso mismo es una tarea difícil. No es una tarea de especialistas ni una tarea por etapas: no se trata de ordenar el escenario para después actuar, ni de consultar para después elaborar respuestas. La identificación de los objetivos deseables, la adaptación de la infraestructura a los cambios en curso y la construcción de nuevas formas de participación ciudadana y de constitución de actores son procesos que se alimentan recíprocamente, para mejorar la competitividad de la ciudad, atraer inversiones y generar recursos.

** Director de la Carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*



